

48.433

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICOS S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2005

Señores Accionistas:

El año 2005 se caracterizó por la inestabilidad tanto en lo político, por la presión popular que condujo al derrocamiento del Gobierno cuanto en lo económico, con paros y huelgas, como medida de presión al nuevo gobierno carente de estructura y bases política para gobernar.

Como consecuencia de estos antecedentes, la economía ecuatoriana habría crecido un modesto 3,5% en este año, cifra más baja al estimado inicial así como del promedio de la región.

El manejo desordenado de la economía y su deterioro, también se reflejan en el índice de inflación del año 2005, en el que se cumple el sexto aniversario de la dolarización, pasando del 2% en diciembre del 2004, al 3.1% en diciembre del 2005.

El sistema financiero nacional, fue durante el año 2005, uno de los sectores económicos de mejor desempeño, con un crecimiento superior al 10%. Las tasas de interés se mantuvieron estables con una ligera tendencia a la baja favoreciendo algunas actividades, entre ellas, la construcción.

Proyecto Ciudad Comercial El Recreo

El proyecto de la segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo, que fuera lanzado al mercado a fines del año 2001, y que se consolidó durante los años siguientes, tuvo una gran aceptación por parte de los comerciantes de la ciudad y del país. Es así, como al 31 de diciembre del 2005, se mantienen comprometidos el 93% de los locales y de las anclas que fueron reservadas en el período de comercialización.

Ventas

Se mantiene vigente, la política contable adoptada en 1996, que declara como ventas y por lo tanto ingresos para la Empresa, los locales que proceden a la formalización de la transferencia de dominio mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. En el año 2005, correspondientes a la primera etapa, tres locales, con un área de 192 m² y un valor de US\$ 195.080 han sido inscritos en el Registro de la Propiedad. De la segunda etapa, en este año 2005, se escribieron 28 locales con un área de 1.041 m² y un valor de US\$ 2'018.102.

Al finalizar el año 2005, quedan disponibles a ser reservados en la primera etapa de Ciudad Comercial El Recreo: 2 locales comerciales con un área de 252 m², a los que hay que sumar 7 kioscos que están siendo explotados mediante arriendo. En la segunda

etapa, están disponibles 7 locales comerciales con un área de 776 m², 16 kioscos y 11 bodegas.

La comercialización de los kioscos o islas, reviste condiciones especiales dado que todos deben ser transferidos como una sola unidad para permitir una operación compatible con las políticas y regulaciones de Ciudad Comercial El Recreo. Una transferencia individual, generaría conflictos por el uso y actividad que un propietario pudiera hacer de cada isla y que debe estar coordinada con las líneas que distribuyen los almacenes.

La empresa dispone de tres terrenos, dos de los cuales rodean el proyecto de Ciudad Comercial El Recreo y uno que se encuentra en el Valle de Los Chillos.

En el terreno posterior al Centro Comercial, de un área de 31.000 metros cuadrados, se está desarrollando el proyecto de Parque Residencial El Recreo, que mediante la construcción de 213 departamentos contribuye a la solución de este acuciante problema nacional. La comercialización de este proyecto ha sido bastante positiva y es así como al 31 de diciembre se han logrado compromisos de futura venta por 161 departamentos. Esperamos que la comercialización de estos bloques de departamentos termine durante el año 2006 y su proceso constructivo y por lo tanto la formalización de las ventas realizadas se extenderá hasta finales del año 2007.

Este proyecto sufrió una serie de retrasos por la burocracia y la oposición del Municipio de Quito a este desarrollo y tras vencer numerosos obstáculos, logramos la autorización pertinente. Sin embargo, a la fecha nos encontramos en trámites para dividir el terreno en dos sublotes: uno sub lote de 8.000 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto Parque Residencial El Recreo y otro de 23.050 metros cuadrados para la llamada de franja de protección del río, que de acuerdo a la Ordenanza Municipal debe mantenerse a 50 metros del cauce del río. En esta franja protección del río no es posible construir ninguna estructura permanente así como explotar de cualquier actividad, puesto que si bien continua siendo de propiedad de Inmobiliaria del Pacífico S.A, su uso esta reglamentado en esa forma. La división se vuelve necesaria por cuanto la Ordenanza Municipal vigente prevee que no es posible una declaratoria de Propiedad Horizontal en lotes de más de 25.000 metros cuadrados, con un 10% de tolerancia, lo que haría imposible desarrollo del Proyecto Inmobiliario si se continua manteniendo la misma dimensión inicial.

Al norte de Ciudad Comercial El Recreo, se encuentra un terreno, actualmente utilizado por La Internacional S.A, que constituye un importante activo de Inmobiliaria del Pacífico S.A. Este lote es afectado por varias circunstancias que se pueden resumir en siguiente detalle:

- a) Como lo dispone la Ordenanza, una franja de 50 metros junto al río Machangará deberá preverse como franja de protección del río, en la cual no se puede construir o explotar ningún tipo de desarrollo excepto para usos de equipamiento comunal tales como el Parque Lineal Machangara que actualmente se extiende a lo largo de todo el cauce del río. Esta área es equivalente a 7.850 metros cuadrados y reduce el tamaño útil del lote.

- b) En el límite norte de este lote, en los planos municipales aparece una antigua quebrada que tiene como efecto el restar la superficie utilizable, puesto que la Ordenanza Municipal dispone que no se puede construir ninguna edificación a 10 metros del borde superior de la quebrada, por lo que perdemos aproximadamente 1.100 metros cuadrados.
- b) El proyecto de Ciudad Comercial El Recreo requirió la instalación de una vía de acceso a los parqueamientos posteriores y la misma se ejecutó en la superficie de este lote y con la construcción del puente sobre la calle Lauro Guerrero, ejecutada por el Municipio, esta vía se convertirá en pública y como no supera el 5%, no habría compensación por parte del Municipio a la expropiación de esta área. A pesar que esta circunstancia es discutible legalmente, el Municipio ha procedido en diferentes ocasiones de esta forma y se ha vuelto difícil recuperar una compensación económica. Al ceder el área del terreno de la vía, deberemos considerar un retiro de 5 metros para cualquier construcción, lo que afecta el lote en 1.380 metros cuadrados.

Con todas estas afectaciones a los 45.000 metros cuadrados del lote, quedan disponibles aproximadamente 32.000 metros cuadrados que para poder utilizarlo es necesario que haya una división, puesto que la Ordenanza no permite declarar en Propiedad Horizontal terrenos de este tamaño. Por tanto, cualquier proyecto que se desarrolle deberá realizar una división previa del lote, lo que conllevará una contribución de aproximadamente 4.500 metros cuadrados al Municipio de Quito tal como lo ordena la Ley.

Con este análisis, la superficie realmente utilizable del lote, mediante una división se aproxima a 26.500 metros cuadrados y dependerá del proyecto que se pueda presentar para que esta división y construcción sean aprobadas.

En cuanto al terreno que la compañía dispone en el Valle de Los Chillos, este se encuentra dentro de la zona considerada peligrosa en caso de erupción del volcán Cotopaxi y el desarrollo de cualquier proyecto está superditado no solamente a las circunstancias económicas sino también a la percepción que los probables clientes tengan de los riesgos de una erupción del Cotopaxi. En este lote no solamente se produce este efecto sino que la presencia vecina del río genera una banda, que ocupa los dos tercios del terreno, para la franja de protección del río y que transforma al lote de 30.000 metros cuadrados en uno utilizable de 10.000 metros cuadrados con la restricción antes indicada.

Situación Financiera y Resultados

Al 31 de diciembre del 2005, el saldo de obligaciones que Inmobiliaria del Pacífico S.A. mantiene con el sistema financiero, ascienden a US\$ 1'262.006 lo que representa una reducción de aproximadamente un 24 % del saldo que estaba vigente al 31 de Diciembre de 2004 y era de US\$ 1'651.346.

Al corte del 31 de diciembre, Inmobiliaria del Pacífico S.A. mantiene cartera por cobrar a sus clientes tanto por el desarrollo del Centro Comercial El Recreo de US\$ 628.544 cuanto por Parque Residencial El Recreo por US\$ 5'271.047, lo que da un total por cobrar entre los dos proyectos de US\$ 5'899.591.

Los ingresos por ventas y arriendos registrados en el año 2005 fueron de US\$ 2'746.122. El costo de ventas para ese año, ascendió a US\$ 1'533.061, generando una utilidad bruta de US\$ 1'213.061. Adicionalmente existieron otros ingresos, principalmente por intereses de mora, multas, servicios y reposiciones de gastos por US\$ 101.060. Los gastos de la compañía ascendieron US\$ 804.565, dando como resultado una utilidad antes del Impuesto a la Renta de US\$ 509.556 y una utilidad neta de US\$ 378.354.

El balance de la compañía, que se incluye al final de este informe muestra los siguientes índices para el octavo año de operación efectiva.

<u>RAZONES FINANCIERAS</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
LIQUIDEZ		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	1,07 veces	0,95 veces
PRUEBA ACIDA		
Activo Corriente-Inventarios/ Pas. Corriente	0,32 veces	0,21 veces
ENDEUDAMIENTO		
Pasivo total/Activo Total	74,87%	75,49%
Pasivo total/Patrimonio	2,98 veces	3,08 veces
RENTABILIDAD		
Utilidad Neta/ Patrimonio	9,39%	3,97%

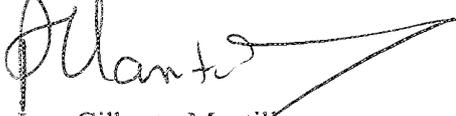
La viabilidad del sector inmobiliario depende en gran medida del mantenimiento de la dolarización. Solamente el crédito a largo plazo y la estabilidad de los ingresos de aquellos que acceden a estos créditos han permitido una expansión en el sector y la permanencia de este crecimiento depende de que las condiciones no cambien.

Observamos con extrema preocupación las señales de una economía desarreglada en la cual los gastos superan a los ingresos y que podrían forzar una modificación al sistema monetario con consecuencias impredecibles para el sector inmobiliario.

Creemos sin embargo, que estas condiciones no afectarán a los proyectos que actualmente tiene en curso Inmobiliaria del Pacífico, que incluyen el término de la comercialización de la primera y segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo y la formalización de las ventas de el proyecto Parque Residencial El Recreo, cuyo éxito depende de los créditos que el sistema financiero concederá a los clientes interesados que se han inscrito mediante el pago de una cuota inicial para optar por un crédito y adquirir los departamentos que actualmente se están construyendo.

Para un horizonte más mediato, la preocupación de la Administración se relaciona básicamente con el mantenimiento de la sanidad de las condiciones financieras del país para mantener los buenos resultados que hasta el momento hemos logrado.
De los señores Accionistas.

Muy atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilberto Mantilla', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE GENERAL



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004
(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2005	2004
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	317.040	417.513
Inversiones corrientes	4	745.000	-
Cuentas y documentos por cobrar	5, 15	1.325.356	1.831.983
Obras en edificación	6	1.275.231	111.397
Inventarios	7	8.771.868	8.372.127
Total		12.434.495	10.733.020
ACTIVOS FIJOS	8	998.573	1.114.372
DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA	9	765.000	765.000
OTROS ACTIVOS	10	1.831.199	2.887.711
TOTAL		16.029.267	15.500.103
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	11	1.262.006	1.651.346
Anticipos de clientes	12	9.266.306	8.972.000
Cuentas por pagar	13	906.336	631.143
Impuestos por pagar		181.981	67.249
Total		11.616.629	11.321.738
PASIVO LARGO PLAZO	14	384.893	378.973
TOTAL		12.001.522	11.700.711
PATRIMONIO (véase estado adjunto)	16	4.027.745	3.799.392
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.029.267	15.500.103

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™
INTERNATIONAL

As International Group of Accountants of the Americas and the Caribbean



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004
(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2005	2004
INGRESOS:			
Venta de locales	5, 6	2.213.182	8.827.673
Arrendamientos	6	532.940	472.373
Total		<u>2.746.122</u>	<u>9.300.046</u>
COSTO DE LOS INGRESOS			
	6	<u>(1.533.061)</u>	<u>(8.045.559)</u>
UTILIDAD BRUTA			
		1.213.061	1.254.487
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración		(694.319)	(932.587)
Ventas		(90.777)	(414.214)
Financieros	11	(19.469)	(18.555)
Total		<u>(804.565)</u>	<u>(1.365.356)</u>
GANANCIA (PERDIDA) EN OPERACIÓN			
		408.496	(110.869)
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)			
Intereses ganados		46.854	120.857
Otros ingresos, netos		52.580	182.694
Comisiones ganadas		1.626	11.027
Total		<u>101.060</u>	<u>314.578</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta			
		509.556	203.709
25% Impuesto a renta	17	<u>(131.202)</u>	<u>(53.041)</u>
Utilidad neta			
		<u>378.354</u>	<u>150.668</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

MEMORIA

POLARIS™
INTERNATIONAL

Administración y Grupo de Accionistas de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**INFORME DE
COMISARIO**

**INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA
DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2005**

Señores Accionistas:

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas y en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías, pongo a consideración de ustedes el informe de las funciones de control desempeñadas en el año 2005:

Para el cabal cumplimiento de mis obligaciones y en uso de mis atribuciones: se examinaron los libros societarios: acciones, accionistas y talonarios, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado. Se obtuvo de los administradores la información sobre las operaciones, documentación y registro que se consideró necesario analizar y se realizaron pruebas selectivas sobre los anexos contables.

OPINION

- 1.- La administración de la compañía ha cumplido con las normas legales, societarias y administrativas vigentes y ha emitido disposiciones y adoptado acciones para el cumplimiento de estatutos, resoluciones y actos delegados por el Directorio y la Junta General de Accionistas.
- 2.- Las convocatorias a Junta General, sus expedientes y actas cumplen con las disposiciones de la Ley de Compañías.
- 3.- El control interno contable de la compañía tomado en su conjunto se muestra suficiente para salvaguardar los activos, mantener apropiados niveles de autorización en las operaciones y registrarlas correctamente.
- 4.- Los Estados Financieros preparados por la compañía en US dólares, han sido elaborados conforme a los principios contables de general aceptación en el Ecuador, reflejan las cifras asentadas en los libros contables y, en mi opinión presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa y el resultado de sus operaciones en el año 2005.

OPERACION Y SITUACION

El año 2005 fue un mal año en lo económico para el país. La convulsión de los primeros meses que desembocó en un forzado cambio de gobierno dejaron secuelas de incertidumbre y desconfianza que afectaron los indicadores macroeconómicos, como el crecimiento del país que fue de 3.9% y la inflación anual que cerró en 4.4.% aunque el INEC ha rectificado posteriormente este porcentaje reduciéndolo al 3.8%. El precio del petróleo se mantuvo alto durante el año pero decisiones políticas como la eliminación del FEIREP y la actitud clientelista del gobierno para paliar las protestas o como medio demagógico para alcanzar popularidad desequilibraron las arcas fiscales. A finales del año los trastornos climáticos produjeron una aguda sequía que afectó también al sector productivo.

El nuevo gobierno no ha logrado llenar las expectativas que despertó.

Aunque las condiciones económicas no han sido las mejores, el sector de la construcción tuvo una importante reactivación alentado por el crédito bancario y tasas de interés con tendencia a la baja.

Inmobiliaria del Pacífico S.A. continuó con la comercialización, mediante el mecanismo de fideicomiso mercantil, de la segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo que se encuentra comprometida en más del 90%.

Las ventas de inmuebles durante el año fueron de 2'213.182 dólares, correspondientes a 31 locales, cuya transferencia legal se perfeccionó con el registro de la escritura pública respectiva. Los arrendamientos ganados en los locales por vender llegaron a 532.940 dólares, los ingresos

financieros por intereses, mora y multas sobre cuentas de clientes fueron de 47.654 dólares y otros ingresos por servicios y reposiciones de gastos por 68.658 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 1'533.061 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 90.777 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 713.788 dólares y los no operacionales por 15.251 dólares.

Resultados del Ejercicio

Utilidad en Operación	680.121	US dólares
Utilidad Neta antes de impuestos	509.555	US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	378.354	US dólares

La situación de la compañía evolucionó positivamente en lo estructural, conforme lo demuestran los principales índices financieros:

RUBROS	2005	2004
INDICE DE LIQUIDEZ	1.1	0.9
PRUEBA ACIDA	0.3	0.2
SOLVENCIA	1.3	1.3
ENDEUDAMIENTO	3	3.1

Las obligaciones con el sistema financiero se redujeron en 24% con relación al saldo que se mantenía el año pasado.

Un nuevo proyecto inmobiliario se inició en el año 2005. Se denomina Parque Residencial El Recreo y consiste en la construcción de 224 departamentos de vivienda. La fase de comercialización de este proyecto resultó exitosa, hasta finales del año 2005 se logró compromisos para venta futura del 72% del mismo.

El predio ubicado en San Rafael, propiedad de Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, en la que la empresa mantiene el 100% de las acciones, no pudo ser desarrollado en el presente año. La administración de la compañía resolvió transferir esta inversión a corriente pues su intención es realizarla en el corto plazo.

Finalmente, agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo.

Atentamente,



C.P.A. Carlos Aguirre M.
COMISARIO